



**2. Ausfertigung** **Amtsplan**

ORTSGEMEINDE KLEINKARLBACH  
 VERBANDSGEMEINDE GRÜNSTADT-LAND

BEBAUUNGSPLAN "HÜBEL"

M = 1/1000

Für die Planung:  
 Verbands-gemeindeverwaltung  
 Braun, Dipl.-Ing.

Für die Orts-gemeinde:  
 Bürgermeister  
 Müller

Verbandsgemeinde Grünstadt-Land  
 Kreisverwaltung Bad Dürkheim

- ### LEGENDE DER PLANZEICHEN
- GRENZE DES PLANGEBIETS
  - ALLGEMEINES WOHN- GEBIET
  - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
  - NUR SATTEL- ODER WALMDACH ZULÄSSIG
  - DACHNEIGUNG 30° - 40° (ALTE TEILUNG)
  - MAXIMAL 2 GESCHOSSE
  - BAUGRENZE
  - BAULINIE MIT SONDERREGELUNG
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
  - ANZUPFLANZENDER BAUM
  - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
  - WOHN- GEBÄUDE (BESTAND)
  - NEBEN- GEBÄUDE (BESTAND)
  - NATUR- STEINMAUER (BESTAND)

Textliche Festsetzungen für das Plangebiet

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung:  
 "Allgemeines Wohngebiet - WA" im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird bei 0,4 festgesetzt, die Höchstgrenze der Geschosflächenzahl (GFZ) bei 0,8. Die Gebäude können maximal 2-geschossig errichtet werden.  
 Der Dachraum über einem 2.Vollgeschoß darf nicht ausgebaut werden. Das Gebäude muß an der Baulinie stehen. Rücksprünge sind erlaubt.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Für das Plangebiet wird die Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.
  - Flächen für Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise sind jedoch Ställe für Kleintierhaltung und Garten- geräteschuppen o.ä. bis maximal 10 m<sup>3</sup> umbauten Raumes auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)  
 Entlang des an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Ent- wässerungsgrabens ist eine geschlossene Strauchpflanzung (mind. 3m breit) anzulegen. Aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten sind vorwiegend heim- ische Straucharten zu verwenden, die aus folgender Liste auszu- wählen sind:  
Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:  

|                  |   |                     |
|------------------|---|---------------------|
| Cornus mas       | - | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguines | - | Roter Hartriegel    |
| Prunus spinosa   | - | Schlehe             |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum            |
| Rosa carina      | - | Hundsrose           |
| Sambucus nigra   | - | Schwarzer Hollunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus  | - | Gemeiner Schneeball |

 Zusätzlich ist auf jedem Grundstück mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Hierbei sollen nur heimische Laubbäume Verwendung finden. Neben der in folgender Liste aufgeführten Laubbäume könne auch Apfel-,Kirschen- oder Birnenarten Verwendung finden.  
Bäume:  

|                    |   |              |
|--------------------|---|--------------|
| Acer campestre     | - | Feldahorn    |
| Acer plantanoides  | - | Spitzahorn   |
| Alnus glutinosa    | - | Schwarzerle  |
| Alnus incana       | - | Grauerle     |
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche    |
| Fraxinus excelsior | - | Esche        |
| Quercus petraea    | - | Traubeneiche |
| Quercus robur      | - | Stieleiche   |
| Sorbus aucuparia   | - | Eberesche    |

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 LBauO)
  - Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)  
 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung  
 Im Plangebiet sind nur Walmd- oder Satteldächer zulässig. Die Dach- neigung muß zwischen 30 und 40° (alte Teilung) betragen.
  - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)  
 Im Plangebiet sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtner- risch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.  
 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1.80 zulässig.  
 Zäune, Mauern oder ähnliches sind zu begrünen.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Hübel" der Gemeinde Kleinkarlbach

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hübel" erfolgt, um den örtlich be- stehenden Bedarf an Bauflächen zu decken. Die jetzt eingeplante Fläche benötigt die Gemeinde Kleinkarlbach zu einer ordnungsgemäßen und sinn- vollen Weiterentwicklung im Hinblick auf die Abrundung der Ortslage zum nördlich gelegenen Freiraum.
- Für den Bereich der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land liegt ein Flächen- nutzungsplan vor. Die Festsetzung des Bebauungsplanes "Hübel" entspre- chen den Vorgaben des Flächennutzungsplans
- Für das Plangebiet liegen bisher keine Bebauungspläne vor.
- Das aus dem Flurstück 224/1 und dem Flurstück 226 bestehende Plangebiet ist zur Hälfte mit Rebflächen bepflanzt, die andere Hälfte liegt zur Zeit brach. Auf dem Flurstück 226 befindet sich ein Wohnhaus. Entlang der öst- lichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Entwässerungsgraben, der frei- gehalten werden muß. Für das Plangebiet kann die Erschließung als gesichert betrachtet werden. Es stehen theoretisch sechs Baugrundstücke zur Verfügung, von denen fünf ohne zusätzlichen Aufwand über den öffentlichen Straßenraum erschlossen werden können. Die vorgeschlagene Parzelle in dem nordöstlichen Eck des Plangebietes soll aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem Flurstück 226 zugeschlagen und über dessen Zufahrt erschlossen werden.
- Um eine Integration des Plangebietes in die Ortslage zu gewährleisten, wur- den die Festsetzungen aus der umgebenden Bebauung heraus entwickelt.
- Kosten für Grunderwerb, Straßenbau und Entwässerung dürften aufgrund der örtlichen Situation nicht entstehen.
- Aufgrund der geringen Ausdehnung fügt sich dieses Gebiet problemlos in den Ortsbereich ein. Ergänzende Maßnahmen wie Erweiterung oder Ausbau von Schulen, Kläranlagen etx. sind nicht erforderlich.

Verfahrensvermerke:

|  |  |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB   | 7.07.87  |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB   | 17.07.87   |
| 3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürger- beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB   | 21.07.87   |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB   | von: 24.07.87<br>bis: 31.08.87                                 |
| 5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB                               | 15.09.87   |
| 6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  | 1.03.88  |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  | 14.04.88   |
| 8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB                             | 21.09.88   |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB   | 1. Auslegung<br>von: 25.04.88<br>bis: 27.05.88<br>2. Auslegung |
| 10. Prüfung der während der öffentlichen Aus- legung vorgebrachten Bedenken und Anre- gungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB                  | 1. Auslegung<br>2. Auslegung                                   |
| 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  | 1. Auslegung<br>2. Auslegung                                   |
| 12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB   | 16.08.88   |
| 13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB  |  |
| 14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB | 01.12.88   |
| 15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB   | 21. Sep. 1988  |

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 27.09.88 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 15.11.88... Az.: 610-13163-031 Kl.-Nr.: 5.1. Et.-H. wurde eine Verletzung von Rechts- vorschriften nicht geltend ge- macht.  
 Bad Dürkheim, den 15.11.88...  
 Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrag  
 [Signature]  
 (Eichner)  
 Regierungsrat